

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

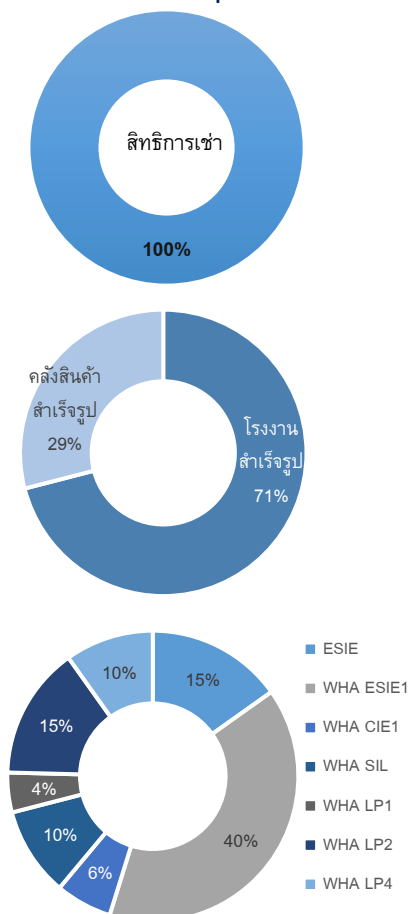
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	HREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	21 พฤศจิกายน 2559

Market Cap (ล้านบาท)	7,603.21	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท)	9.05
จำนวนหน่วย	840,134,116	PAR ต่อหน่วย	8.8572
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) (ล้านบาท)	7,792.09	NAV ต่อหน่วย	9.2748
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	7,441.24	Price/NAV	0.87 เท่า
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งกองทรัสต์ และจัดการทรัสต์	21 พ.ย.2559	อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1.37 ปี
		อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก รวมสิทธิในการต่อสัญญา	3.61 ปี

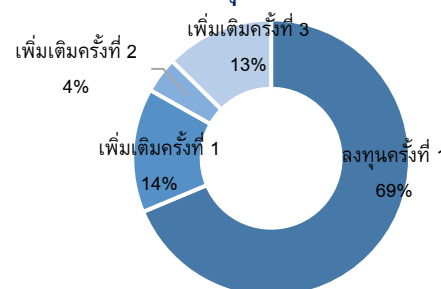
ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	11,771.42 ล้านบาท
หนี้สินรวม	3,979.33 ล้านบาท
ส่วนทุน	7,792.09 ล้านบาท
กำไรสะสม	767.53 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	31.86%
Credit Rating	BBB+

สัดส่วนการลงทุนแยกตามรอบการลงทุน



ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ (ตรม.)
โรงงานสำเร็จรูป	121	270,210
คลังสินค้าสำเร็จรูป	25	110,422
รวม	146	380,632

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
H1 (การลงทุนครั้งแรก) ^{/1}	7,747.53	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
H2 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ^{/1}	1,692.78	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
H3 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ^{/1}	481.89	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
H4 (ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ^{/1}	1,465.02	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

หมายเหตุ : ^{/1} มูลค่าประเมินรอบสอบทานล่าสุด ณ 31 ธันวาคม 2564

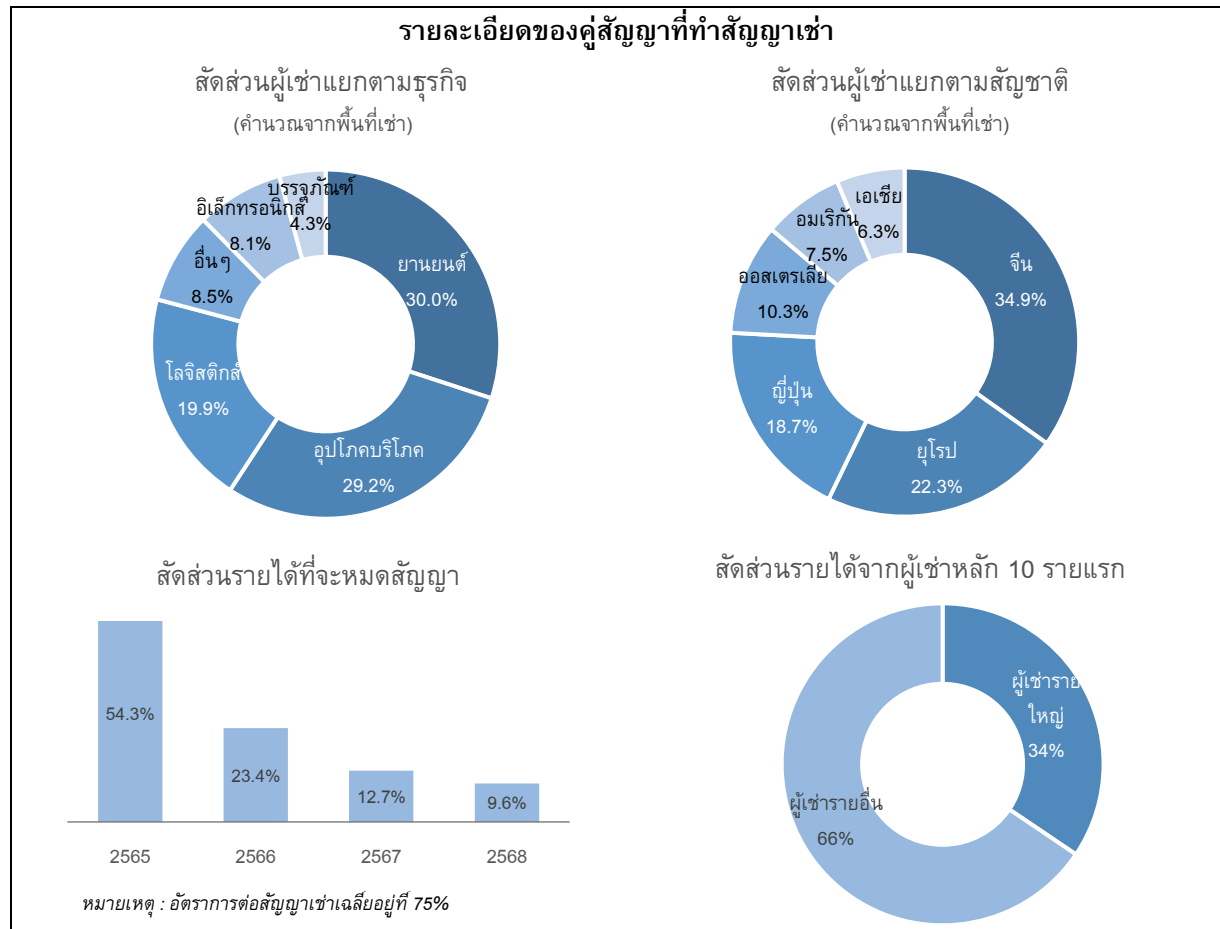
QR Code สำหรับ Download รายงานประเมิน



ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	126,020,609	15.00
2.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	42,811,759	5.10
3.	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริงพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัมพลัส เฟลิกซ์บีล	38,330,978	4.56
4.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,920,000	2.97
5.	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,900,000	2.96
6.	กองทุนเปิดพริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	16,036,000	1.91
7.	กองทุนเปิดกรุงไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์บีล	14,813,300	1.76
8.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,672,897	1.63
9.	นางสาวนุชรา วายากรณ์จิตร	13,108,300	1.56
10.	นายวิชา สุกุลดีเลิศ	10,433,179	1.24
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		325,047,022	38.69
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น		515,087,094	61.31
รวม (Total)		840,134,116	100.00

หมายเหตุ : ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน 100% ของจำนวนหน่วยทรัสต์จดทะเบียนชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่างชาติ 1.38%



นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน :	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
		เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
		ปี 2560 ¹	ปี 2561	ปี 2562
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี	ปี 2560 ¹	0.2647	0.5492	0.8139
	ปี 2561	0.1684	0.5936	0.7620
	ปี 2562	0.7948	-	0.7948
	ปี 2563	0.6863	-	0.6863
	ปี 2564	0.6952	-	0.6952

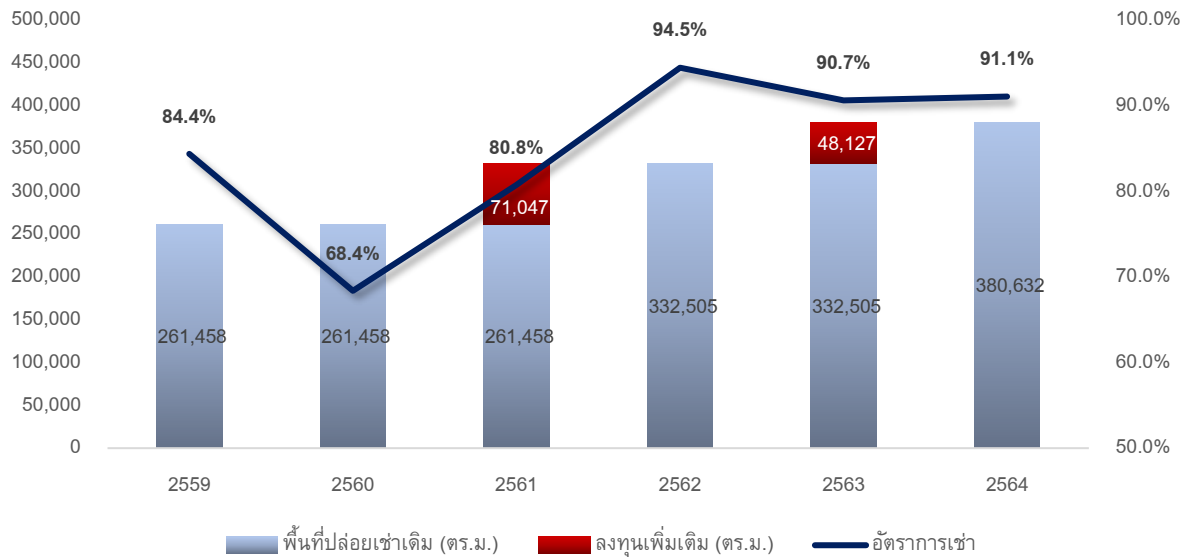
สรุปข้อมูลสำคัญการกู้ยืม

กองทรัสต์ได้มีการกู้ยืมเงินจาก ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเป็นวันสิ้นรอบปีบัญชี มีจำนวนทั้งสิ้น 3,750 ล้านบาท กองทรัสต์มีสัดส่วนเงินกู้ยืมคิดเป็นประมาณร้อยละ 31.86 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยอัตราส่วนหนี้สินดังกล่าวยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งกองทรัสต์ HREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ (Stable outlook) เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564

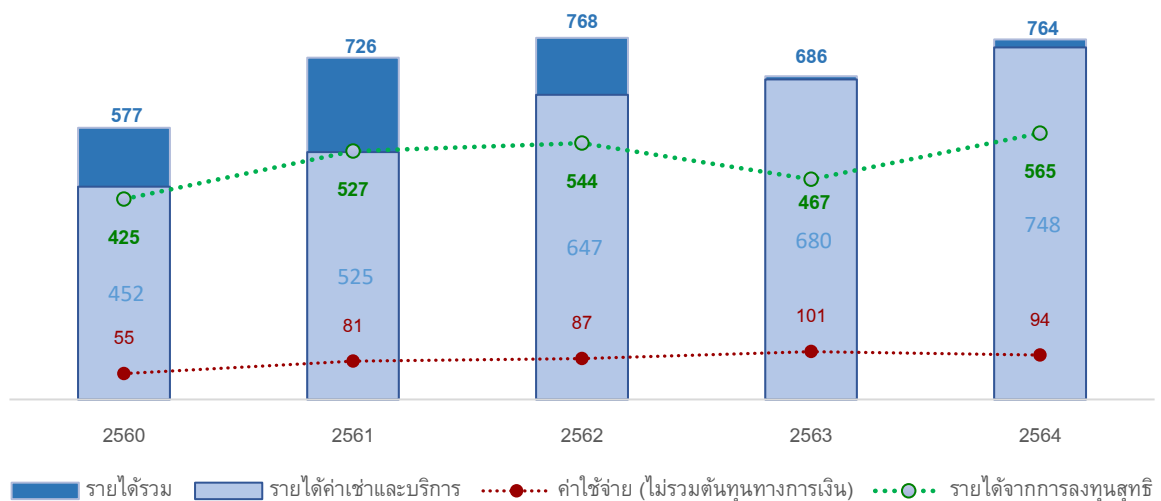
¹ รอบการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 21 พ.ย. 2559 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2560

ผลการดำเนินงานกองทรัสต์

อัตราการเช่า



รายได้ ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการลงทุนสุทธิ (หน่วย : ล้านบาท)



ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564
รายได้ค่าเช่าและบริการ	640.83	673.65	741.79
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5.90	5.90	5.90
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	120.28	6.41	16.21
รายได้ดอกเบี้ย	0.93	0.53	0.40
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงิน	681.09	585.03	670.13
ต้นทุนทางการเงิน	137.08	117.71	104.71
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	544.00	467.32	565.42
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	212.36	141.75	327.16
การเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงาน	756.36	609.07	892.58
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	702,634,116	840,134,116 ¹	840,134,116
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) ²	1.0765	0.7250	1.0624
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.7948	0.6863	0.6952
ส่วนของลงทุนต่อหน่วย	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	704.07	(547.92)	576.47
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(676.81)	745.44	(597.16)
กระแสเงินสดสุทธิ	27.26	197.52	(20.69)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	6,384.14	7,409.81	7,792.09
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV Per unit) (บาท)	9.0860	8.8197	9.2748
Price/NAV (เท่า)	0.97	0.87	0.98
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.36	0.36	0.34
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	8.80	7.65	9.05
Market Cap (ล้านบาท)	6,183.18	6,427.03	7,603.21

¹ หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จำนวน 137,500,000 หน่วย ในเดือนธันวาคม 2563

² กำไรจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานของแต่ละปี

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 764.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.33 จากปีก่อน โดยหลักมาจาก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น 68.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.12 ซึ่งเป็นผลมาจากการอัตรากำไรของทรัพย์สินเดิมที่เพิ่มขึ้น รวมถึงพื้นที่เช่าที่เพิ่มเติมขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ที่ผ่านมา

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 198.88 ล้านบาท ลดลง 20.29 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.26 จากปีก่อน อันเนื่องมาจาก ในปีก่อน ทางกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ หากไม่รวมค่าใช้จ่ายดังกล่าว ในปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อย่างไรก็ตาม ในส่วนของต้นทุนทางการเงินลดลงจำนวน 13.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.05 จากปีก่อน เป็นผลมาจากการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

กองทรัสต์ HREIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนรวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 565.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 98.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.99 จากปีก่อน ภายหลังจากรวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 327.16 ล้านบาท (ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 326.72 ล้านบาท) กองทรัสต์ HREIT คงเหลือการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปีจำนวน 892.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 283.51 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.55 จากปีก่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 11,771.42 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 3,979.33 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 7,792.09 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 7,024.56 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 767.53 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.2748 บาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปี 2564

/ ไม่มีเงื่อนไข

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของปี 2564		จำนวนเงินที่เรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิ
1	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	18,125,677	3.21%
2	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,125,677	3.21%
3	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,994,966	0.35%
4	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	21,778,742	3.85%
5	ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์	17,279,460	3.06%
6	ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย	12,035,606	2.13%
7	ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	1,125,428	0.20%
8	ค่าใช้จ่ายอื่น	3,708,834	0.66%
รวม		94,174,390	16.66%

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ได้ เช่น ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าตามสัญญาตกลงกระทำการ
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาจส่งผลถึงผลการดำเนินงานที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการลงทุนของกองทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์ทำให้ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง เช่น กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยงทางการเงิน การเปลี่ยนแปลงในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2206A ชั้น 22 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
โทรศัพท์	0-2719-9557
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	0-2949-1500

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	:	HREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	:	วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	7,441,235,892.24 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)
ประเภทของหน่วยทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้มีคำสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “HREIT” โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่

- 2.1.1 อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่อยู่ในเขตพื้นที่ ดังต่อไปนี้

- 1) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น
เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์
จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอป
เม้นท์ จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า "WHAID") (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า "พื้นที่
ประกอบอุตสาหกรรม")
- 2) พื้นที่ที่พัฒนาโดย WHAID ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่
ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบ
อุตสาหกรรม เพื่อบริหารหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ อาคาร
คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built)
ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของ WHAID
- 3) พื้นที่นอกเหนือจาก (1) และ (2) ที่ WHAID มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียง
ผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่าง WHAID กับบริษัทย่อย
ของ WHAID ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
ดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้
ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่
เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ของหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท และ HREIT แล้ว
เท่านั้น

2.1.2 พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ 2.1.1 ดังกล่าว และ

2.1.3 อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่า
อสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินข้อ (2.1.1) และ (2.1.2) ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่
อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้อ (2.1.1)
และ (2.1.2) ดังกล่าว

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2559

- วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช HREIT
ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
- วันที่ 23 พฤศจิกายน 2559 HREIT ได้เข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรกด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคาร
รวม 261,458 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง
- วันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 หลักทรัพย์ "HREIT" เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่ม
อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ปี 2560

- วันที่ 8 พฤษภาคม 2560 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติรับทราบการลาออกของ นายเผ่าพิทยา สมุทรกลิน กรรมการผู้จัดการอาวุโส โดยการลาออกมีผลในวันที่ 8 พฤษภาคม 2560

ปี 2561

- วันที่ 4 มกราคม 2561 HREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 55,131 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี
- วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติรับทราบการลาออกของนางสาวกาญจนา เอื้อโอปอ้อม กรรมการผู้จัดการ และได้แต่งตั้งนายเกร์ อิชยพฤกษ์ เพื่อทำหน้าที่กรรมการผู้จัดการ ซึ่งจะมีผลตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 เป็นต้นไป
- วันที่ 9 ตุลาคม 2561 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรของ HREIT ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 24 ธันวาคม 2561 HREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่สอง ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 15,916 ตร.ม. ในจังหวัดสระบุรี

ปี 2562

- วันที่ 14 สิงหาคม 2562 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของ HREIT ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 27 สิงหาคม 2562 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติรับทราบการลาออกของนายเกร์ อิชยพฤกษ์ กรรมการผู้จัดการ โดยการลาออกมีผลในวันที่ 11 กันยายน 2562
- วันที่ 11 กันยายน 2562 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติแต่งตั้งให้ นางสาวจรรุสา สติมานนท์ เป็นรักษาการกรรมการผู้จัดการ แทนนายเกร์ อิชยพฤกษ์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 11 กันยายน 2562 เป็นต้นไป

ปี 2563

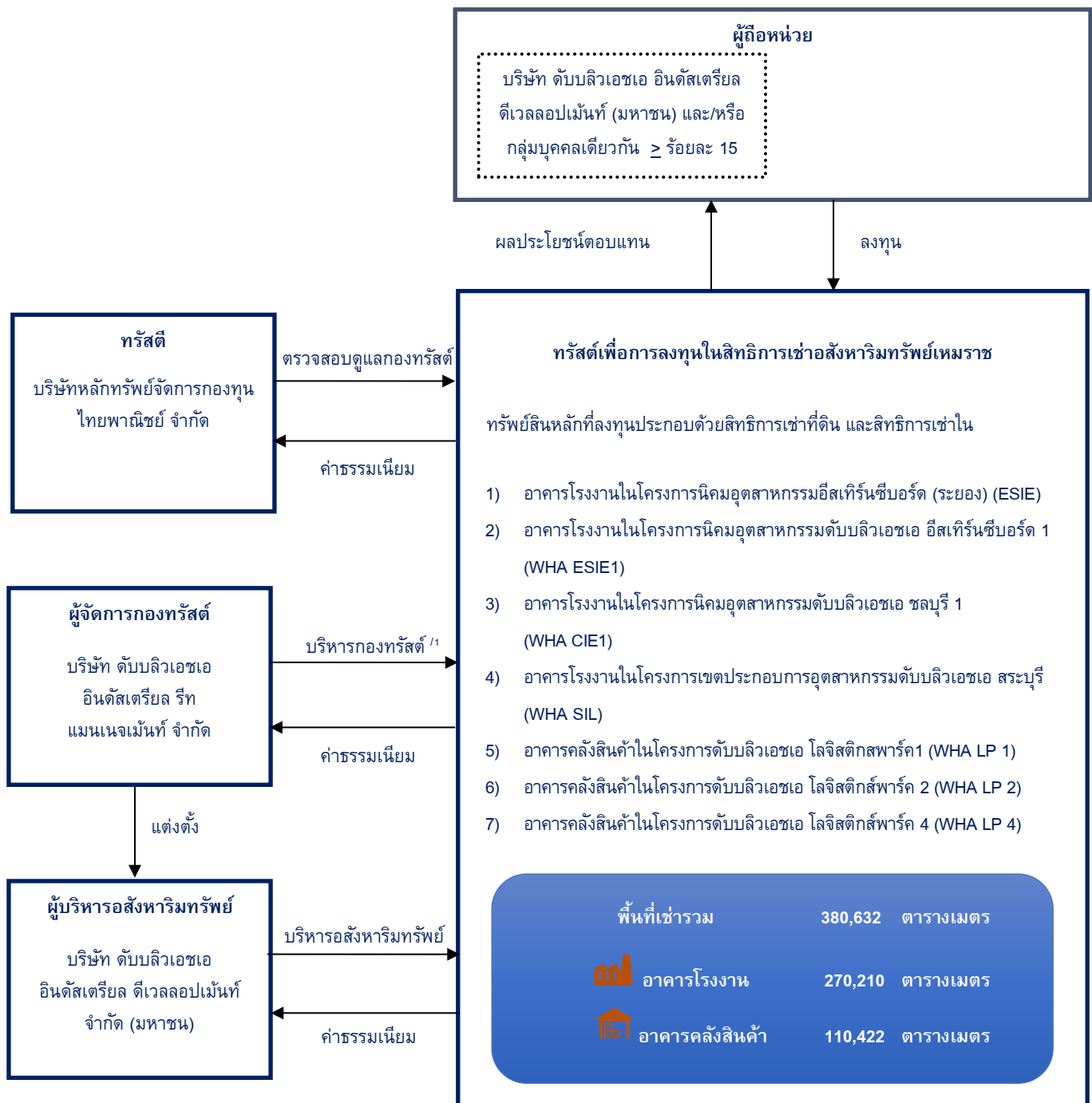
- วันที่ 14 สิงหาคม 2563 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของ HREIT ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”
- วันที่ 14 ธันวาคม 2563 HREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 48,127 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี

ปี 2564

- วันที่ 30 สิงหาคม 2564 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของ HREIT ที่ระดับ “BBB+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable”

2.3 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.3.1 แผนภาพแสดงโครงสร้างของกองทรัสต์



^{1/} การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.3.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ โดยถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15

แม้ว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 9.6 “การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ

2.3.3 การบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอตรวจสอบสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 ข้อมูลทั่วไป

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ใน Ready Built Factory (อาคารโรงงาน) และ Ready Built Warehouse (คลังสินค้า)

ปี 2559 กองทรัสต์ได้เริ่มจัดตั้งขึ้นและเข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรกใน วันที่ 23 พฤศจิกายน 2559 จำนวน 101 ยูนิต ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 261,458 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง

ปี 2561 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม 2 ครั้ง รายละเอียด ดังนี้

- 1) วันที่ 4 มกราคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 21 ยูนิต ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารและคลังสินค้ารวม 55,131 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี
- 2) วันที่ 24 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จำนวน 9 ยูนิตด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 15,916 ตร.ม. ในจังหวัดสระบุรี

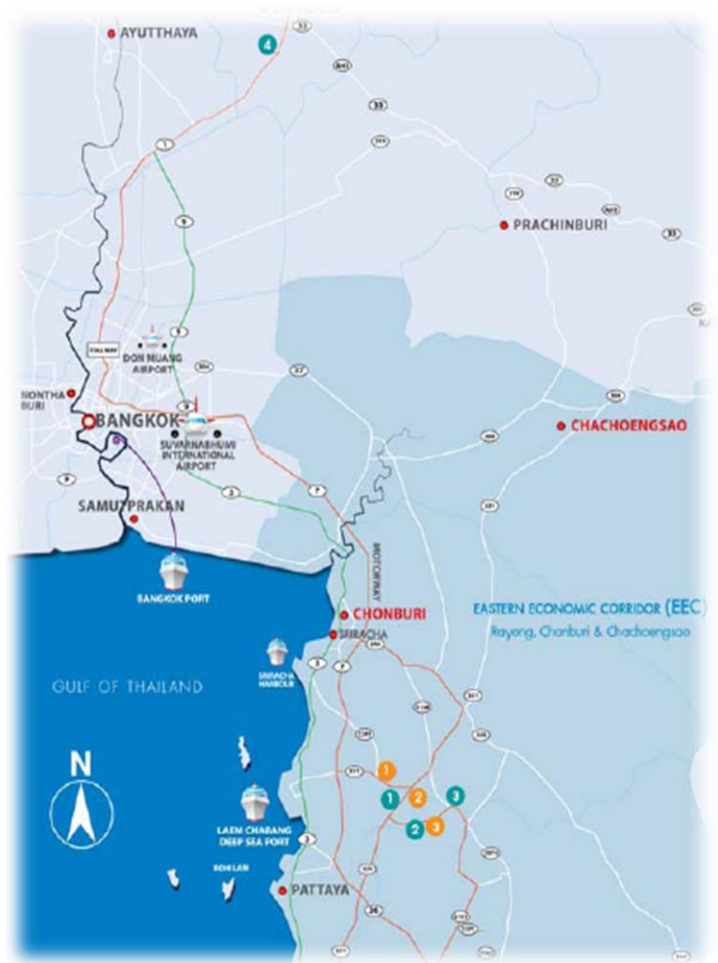
ปี 2563 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เพื่อเพิ่มประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ โดย

มีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์มีความมั่นคงขึ้น อีกทั้งเป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่า อันเป็นการลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายเดิม โดยเข้าลงทุนการลงทุนในรูปแบบการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์ในอาคาร ในวันที่ 14 ธันวาคม 2563 จำนวน 15 ยูนิต ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารและคลังสินค้ารวม 48,127 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 146 ยูนิต โดยมีขนาดพื้นที่เช่าอาคารและคลังสินค้ารวมทั้งสิ้น 380,632 ตารางเมตร ในจังหวัดชลบุรี ระยอง และจังหวัดสระบุรี

แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1)	จำนวน 24 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 23,916 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 8.6 ปี	1
โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น1 (ระยอง) (ESIE)	จำนวน 41 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 57,752 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 9.5 ปี	2
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด (WHA ESIE1)	จำนวน 38 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 150,828 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 9.1 ปี	3
โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	จำนวน 18 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 37,714 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 8.8 ปี	4
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค1 (WHA LP1)	จำนวน 2 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 16,820 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 8.1 ปี	1
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค2 (WHA LP2)	จำนวน 12 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 56,120 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 7.5 ปี	2
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค4 (WHA LP4)	จำนวน 11 ไร่ รวมพื้นที่อาคาร 37,482 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 8.5 ปี	3



2.4.2 ลักษณะทรัพย์สินที่ลงทุน

1) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building

มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อนและสันหลังคาระบายอากาศ ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานให้เช่าที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกจะเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้ อีกทั้งในบางพื้นที่ยังมีพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมที่ผู้เช่าสามารถต่อขยายได้ในอนาคตโดยไม่ต้องปรับโครงสร้างของอาคารเพื่อตอบสนองการเติบโตของธุรกิจ ขนาดของอาคารโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 2,500 – 6,000 ตร.ม. โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 32 – 60 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 70 – 124 เมตร สำหรับพื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3.5 – 5.0 ตัน ต่อตร.ม.

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building



2) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building

อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building เป็นกลุ่มอาคารโรงงานแบบแถว หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อนและสันหลังคาระบายอากาศ ซึ่งเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยที่ใช้กักเก็บร่วมกับผู้เช่ารายอื่น อาคารโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 500 – 2,500 ตร.ม. โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 12 – 48 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 24 – 72 เมตร พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3.5 – 5.0 ตันต่อ ตร.ม. ตัวอาคารมีประตูชุดเตอร์สูง ซึ่งเหมาะกับการเข้า – ออกของรถบรรทุก ชั้นลอยสามารถนำมาใช้เป็นสำนักงานได้พร้อมสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา ที่ผู้เช่าสามารถเช่าและเริ่มดำเนินการได้ทันที

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building



3) อาคารคลังสินค้าให้เช่า

คลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready – Built Warehouse) ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 32 – 34 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 96 – 118 เมตร พื้นอาคารมีความทนทานต่อการใช้งาน สามารถรับน้ำหนักได้ 5.0 ตันต่อตร.ม. และเพดานสูงถึง 9 เมตร ซึ่งเหมาะกับการเข้า – ออก ขนถ่ายสินค้าจากรถบรรทุก ซึ่งอาคารคลังสินค้าถูกออกแบบให้มีประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า



2.4.3 รายละเอียดทรัพย์สิน

1) แยกตามประเภททรัพย์สิน

ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน		คลังสินค้า	
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี			
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 276 ไร่ 3 งาน 40.22 ตร.วา	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 75 ไร่ 3 งาน 53.77 ตร.วา
	สิ่งปลูกสร้าง	121 ยูนิต พื้นที่อาคารรวม 270,210 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	25 ยูนิต พื้นที่อาคารรวม 110,422 ตร.ม.
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (แยกตามโครงการ/นิคมอุตสาหกรรม)	นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	จำนวน 38 ยูนิต (150,828 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงาน Detached Building จำนวน 28 ยูนิต (133,404 ตร.ม.) Attached Building จำนวน 10 ยูนิต (17,424 ตร.ม.)	ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	จำนวน 2 ยูนิต (16,820 ตร.ม.)
		พื้นที่หลังคาที่เช่าใช้งานได้ประมาณ 68,419 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่เช่าใช้งานได้ประมาณ 9,936 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	จำนวน 41 ยูนิต (57,752 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงาน Detached Building จำนวน 4 ยูนิต (20,694 ตร.ม.) Attached Building จำนวน 37 ยูนิต (37,058 ตร.ม.)	ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	จำนวน 12 ยูนิต (56,120 ตร.ม.)
		พื้นที่หลังคาที่เช่าใช้งานได้ประมาณ 30,082 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่เช่าใช้งานได้ประมาณ 28,440 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอเซลบู้รี 1 (WHA CIE 1)	จำนวน 24 ยูนิต (23,916 ตร.ม.) Detached Building จำนวน 1 ยูนิต (3,360 ตร.ม.) Attached Building 23 ยูนิต (20,556 ตร.ม.)	ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	จำนวน 11 ยูนิต (37,482 ตร.ม.)
		พื้นที่หลังคาที่เช่าใช้งานได้ประมาณ 9,072 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่เช่าใช้งานได้ประมาณ 18,838 ตร.ม.
	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	จำนวน 18 ยูนิต (37,714 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงาน Detached Building จำนวน 3 ยูนิต (11,200 ตร.ม.) Attached Building จำนวน 15 ยูนิต (26,514 ตร.ม.)		
พื้นที่หลังคาที่เช่าใช้งานได้ประมาณ 14,861 ตร.ม.				
อายุอาคารเฉลี่ย ^{1/} (ปี)	9.12		7.99	
	8.93			

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ที่ตั้งทรัพย์สิน	รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน				วันที่ลงทุน	มูลค่าที่ลงทุน	มูลค่ายุติธรรม ¹ (บาท)	มูลค่ายุติธรรม ปรับปรุงตาม มาตรฐานบัญชี ² (บาท)	อัตราส่วนต่อ มูลค่า สินทรัพย์สุทธิ (%)
	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา (ตารางเมตร)					
โรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	174-0-11.3	150, 828	38	68,419	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563	4,967,071,833	4,887,070,000	4,881,587,362	
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยอง (ESIE)	45-0-25.4	57,752	41	30,082	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561	1,819,943,072	1,801,620,000	1,801,480,124	
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	25-2-87.52	23,916	24	9,072	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563	752,100,213	744,260,000	743,543,861	
เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	32-0-16	37,714	18	14,861	4 ม.ค. 2561, 24 ธ.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563	1,097,562,840	1,113,490,000	1,112,760,861	
รวม	276-3-40.22	270,210	121	122,434		8,636,667,958	8,546,440,000	8,539,372,208	110.00
คลังสินค้า									
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	10-1-75	16,820	2	9,936	23 พ.ย. 2559	425,780,818	433,570,000	433,411,786	
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	42-3-13.52	56,120	12	28,440	23 พ.ย. 2559, 14 ธ.ค. 2563	1,444,792,293	1,447,860,000	1,447,584,470	
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	22-2-65.25	37,482	11	18,838	23 พ.ย. 2559, 4 ม.ค. 2561, 14 ธ.ค. 2563	922,480,840	959,350,000	958,517,586	
รวม	75-3-53.77	110,422	25	57,214		2,793,053,951	2,540,780,000	2,839,513,842	36.43
รวม	352-2-93.99	380,632	146	179,648		11,429,731,909	11,387,220,000	11,378,886,050	146.03
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564								7,792,091,471	100.00

หมายเหตุ ¹ มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประเมินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach)

² มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประเมินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) ปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า

2) แยกตามรายทรัพย์สิน

ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.11	3,900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17029	4	2	82.08	13.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.12	3,900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17028	4	2	82.08	13.25	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.21	11,476	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	17031	12	0	67.10	12.33	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
4	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.25	5,640	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17035	6	0	92.40	8.32	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
5	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.26	5,280	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17036	7	2	60.80	9.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.27A	3,820	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17015	4	1	96.40	12.70	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
7	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.29	6,120	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17013	7	3	74.80	8.62	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
8	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.30	2,988	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23066	3	3	51.82	9.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
9	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.31	7,750	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กและโครงสร้าง เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23064	10	1	6.50	10.35	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
10	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.32	8,234	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กและโครงสร้าง เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย พร้อมดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23063	10	1	6.50	8.96	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
11	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.38	4,700	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	170696, 26783	5	3	66.20	9.92	สิทธิการเช่า (เช่า 26783 ทั้ง แปลง และแบ่ง เช่า 170696)	สิทธิการเช่า
12	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.39	4,700	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	170697, 26784	5	1	78.36	9.90	สิทธิการเช่า (เช่า 170697 ทั้งแปลง และ แบ่งเช่า 26784)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.40	3,756	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26785	5	0	9.30	9.68	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
14	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.41	4,700	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26786	5	0	71.80	9.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.44	2,988	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26789	3	3	1.52	9.30	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.48	4,700	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26796	7	1	94.00	8.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.49	3,756	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26797	5	1	23.00	9.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.49 ส่วน ขยาย	1,536	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	26797	1	3	79.00	5.48	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	C.09B	5,640	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	29716	6	1	19.20	8.59	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	C.09C	5,640	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	29717	6	1	19.20	7.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	G.09	4,620	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	25118	5	0	6.32	9.29	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
22	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H.03	4,240	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	175591	4	3	48.80	8.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
23	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	L.08	11,358	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17938	12	0	7.90	10.60	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
24	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	M.07	2,936	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	8877	3	3	11.00	18.58	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
25	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R.05-1	3,392	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26731	5	0	84.00	9.32	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
26	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R.05-3	3,008	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	26731	4	0	80.00	8.54	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
27	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	136-1	4,240	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	50513	6	0	40.00	8.51	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
28	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	136-2	2,240	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค.61	50514	4	0	32.00	8.51	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
29	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	93C	4,720	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค.61	50690	6	3	50.00	9.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
30	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1)	Z.62+ Z.62B	3,360	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	52626, 234134	6	0	31.60	1.50	สิทธิการเช่า (ทั้งโฉนด)	สิทธิการเช่า
31	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ27B	3,820	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	19278	4	1	87.20	12.73	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
32	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ28	5,640	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	17014	6	3	21.62	8.62	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
33	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D45	3,372	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26792	4	2	6.00	9.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
34	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D46	3,260	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26793	4	2	33.90	9.29	สิทธิการเช่า (ทั้งโฉนด)	สิทธิการเช่า
35	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D47	2,988	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	26795, 170699	4	1	72.20	8.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
36	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H04	4,240	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค. 63	175592	4	3	55.20	8.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานแบบ Detached Building			168,658				212	3	49.80			

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	A3 ¹	1,366	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	6770	0	2	70.00	20.41	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	A4 ¹	1,582	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	6770	0	3	60.00	18.35	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.1	1,152	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	52.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
4	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.6	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
5	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.9	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.10	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
7	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.11	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
8	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.12	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
9	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.13	1,152	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	52.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
10	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.14	972	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	7.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
11	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.15	756	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	62.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
12	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.16	756	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	62.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.17	528	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	8.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
14	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.18	528	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	8.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.19	528	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	8.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.20	528	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	8.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.21	528	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	8.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.22	528	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	8.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.24	1,008	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	16.00	9.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-4	792	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	62.00	8.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-5	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	89.00	8.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
22	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-6	792	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	62.00	8.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
23	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-7	504	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	8.00	8.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
24	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-8	792	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	62.00	8.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
25	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-9	504	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	8.00	8.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
26	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-10	792	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	62.00	8.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
27	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-11	558	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	12.50	8.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
28	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-12	792	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	62.00	8.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
29	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-03	2,160	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	86.00	8.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
30	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-04	1,836	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	5.00	8.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
31	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-05	1,836	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	5.00	8.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
32	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-06	1,836	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	5.00	8.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
33	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-07	2,160	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	86.00	8.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
34	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-01	1,152	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	2	52.00	8.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
35	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-02	1,296	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	2	88.00	8.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
36	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-07	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	1	89.00	8.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
37	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-09	1,044	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	2	25.00	8.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
38	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 08	1,008	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	16.00	7.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
39	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 10	1,008	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	16.00	7.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
40	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 12	1,008	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	16.00	7.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
41	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 02	1,440	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	88.00	7.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
42	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 04	1,440	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	88.00	7.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
43	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 06	1,296	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	88.00	7.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
44	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 14	1,440	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	88.00	7.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
45	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 05	2,484	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1	1	31.00	7.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
46	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 03	3,132	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1	3	29.00	7.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
47	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 01	3,168	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1	3	38.00	7.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
48	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55A	792	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	62.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
49	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55B	528	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	8.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
50	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55C	528	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	8.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
51	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55D	792	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	62.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
52	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55E	528	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	8.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
53	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55F	528	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	8.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
54	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55G	528	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	8.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
55	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55H	528	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	8.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง Z55		-	23 พ.ย. 59	52833, 52834	2	2	8.70	-	สิทธิการเช่า	-
56	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	52.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
57	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59B	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
58	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59C	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
59	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59D	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
60	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59E	1,152	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	52.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
61	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59F	1,656	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	3	60.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
62	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59G	1,296	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	88.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
63	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59H	1,296	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	88.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
64	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59I	1,656	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	3	60.00	9.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง Z59 -		-	23 พ.ย. 59	52837	6	0	40.60	-	สิทธิการเช่า	-
65	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08C	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	90924	0	1	89.00	8.15	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
66	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	90925	0	2	52.00	8.15	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
67	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3A-01	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	1	89.00	8.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
68	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3A-02	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	1	89.00	8.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
69	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-03	1,224	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	2	70.00	8.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
70	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-01	1,296	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	2	88.00	8.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
71	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3C-05	1,296	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0	2	88.00	8.09	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
72	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กสองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	2	52.00	9.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
73	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27B	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กสองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	1	89.00	9.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
74	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27C	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กสองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	1	89.00	9.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
75	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27D	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กสองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	1	89.00	9.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
76	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27E	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กสองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	1	89.00	9.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
77	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-02	1,656	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	52681	0	3	60.00	8.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
78	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	93E	2,394	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กสองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	1	1	40.00	9.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
79	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	93F	2,394	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กสองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	1	1	40.00	9.17	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
80	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	B6B	516	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง (5หน่วย)	14 ธ.ค.63	90909	0	1	12.50	7.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
81	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	B6C	516	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง (5หน่วย)	14 ธ.ค.63	90909	0	1	12.50	7.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
82	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	B6E	660	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง (5หน่วย)	14 ธ.ค.63	90909	0	1	40.62	7.60	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
83	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	A08E	1,152	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	14 ธ.ค.63	90924	0	2	61	8.15	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
84	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	142/2	4,662	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	14 ธ.ค.63	27145, 55384	2	3	13.75	8.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
85	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	142/4	5,040	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	14 ธ.ค.63	27145, 55384	3	0	8.25	8.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานแบบ Attached Building			101,552				63	3	90.42			

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ทรัพย์สินประเภทคลั่งสินค้า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลั่งสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	A1	12,980	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย	23 พ.ย. 59	211621	8	0	45.00	7.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	B6	3,840	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย	23 พ.ย. 59	211622	2	1	30.00	8.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A1	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว	23 พ.ย. 59	193985	3	0	50.50	8.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
4	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A3	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว	23 พ.ย. 59	193985	3	0	50.50	8.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
5	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A5	5,019	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย	23 พ.ย. 59	193985	3	0	21.75	8.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
6	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A7	5,019	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย	23 พ.ย. 59	193985	3	0	21.75	8.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
7	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A9	3,370	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	8.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
8	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A11	3,370	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	8.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
9	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A13	3,370	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลัก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2	0	20.00	8.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
-	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	พื้นที่ส่วนกลางภายใน แปลง WHA LP2-A		-	23 พ.ย. 59	193985	8	2	40.50	-	สิทธิการเช่า	-
10	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B2	5,145	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	7.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
11	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B4	5,145	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	7.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
12	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B6	5,145	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	7.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
13	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B8	5,145	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	7.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
14	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A1	3,290	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	0	8.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A2	3,290	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	0	8.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
16	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A3	3,290	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	0	8.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
17	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A4	4,821	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	3	75.25	8.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B1	1,620	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197, 9198	0	3	90.00	8.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
19	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B2	3,180	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197	1	3	72.50	8.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B3	4,665	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197	2	3	43.75	8.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	C1	1,970	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197, 9198	1	0	77.50	8.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
22	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	C2	3,802	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ม.ค. 61	9197	2	0	90.50	8.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
23	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D1	3,777	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ม.ค. 61	473, 9198	2	0	88.00	8.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
24	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B10	5,124	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง 4 ห้อง	14 ธ.ค. 63	229436	3	0	55.52	1.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
25	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D3	3,777	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 2 ห้อง	14 ธ.ค. 63	473	2	1	27.75	8.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าของคลังสินค้า			110,422				75	3	53.77			
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานและคลังสินค้า			380,632				352	2	93.99			

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

2.5 การจัดหาผลประโยชน์

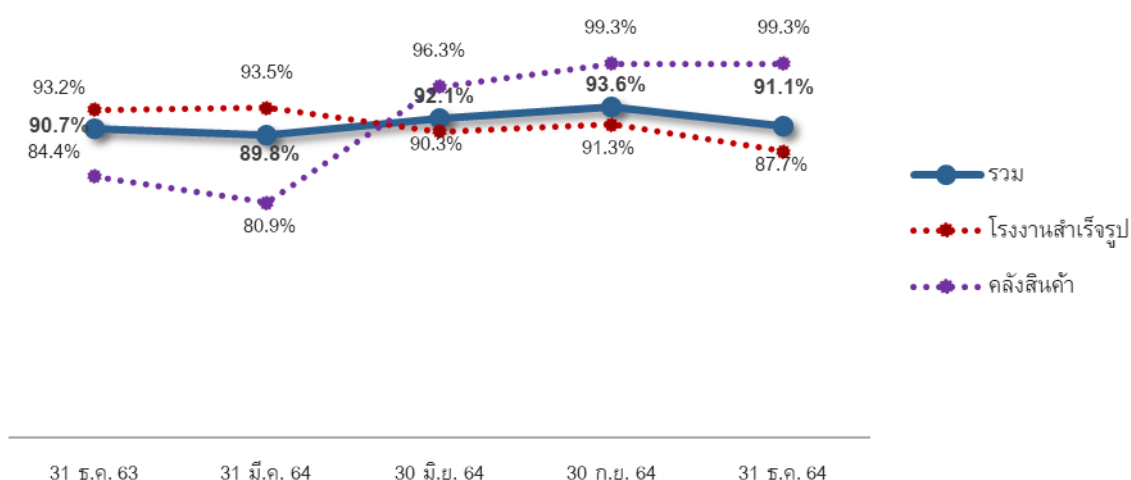
บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ

2.5.1 ลักษณะของสัญญาเช่า

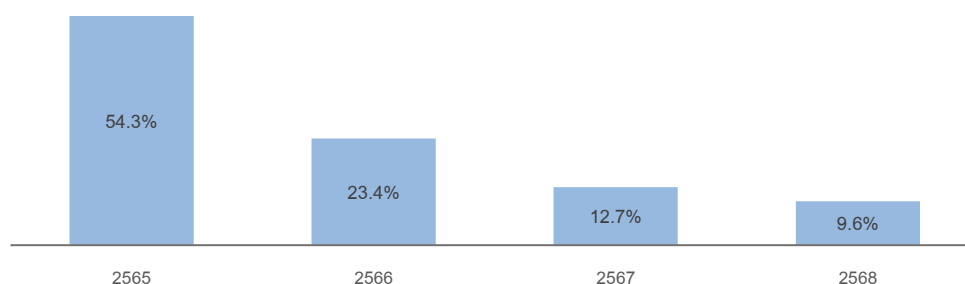
กองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าบริการ จากการให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่ใกล้เคียงกัน เช่น

- 1) รายได้ค่าเช่ารายเดือน มาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า
- 2) รายได้ค่าบริการรายเดือน เป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากสัญญาบริการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับ การบำรุงรักษาอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนกลาง

อัตราการเช่าพื้นที่ก่อน WHA-ID และบริษัทย่อย ชดเชยรายได้ค่าเช่า (ร้อยละของพื้นที่ให้เช่ารวม)



การครบกำหนดของอายุสัญญาเช่า (อัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวม)



2.5.2 การชดเชยรายได้ค่าเช่า

เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรืออัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าตามสัญญาเช่าและบริการต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า¹ โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

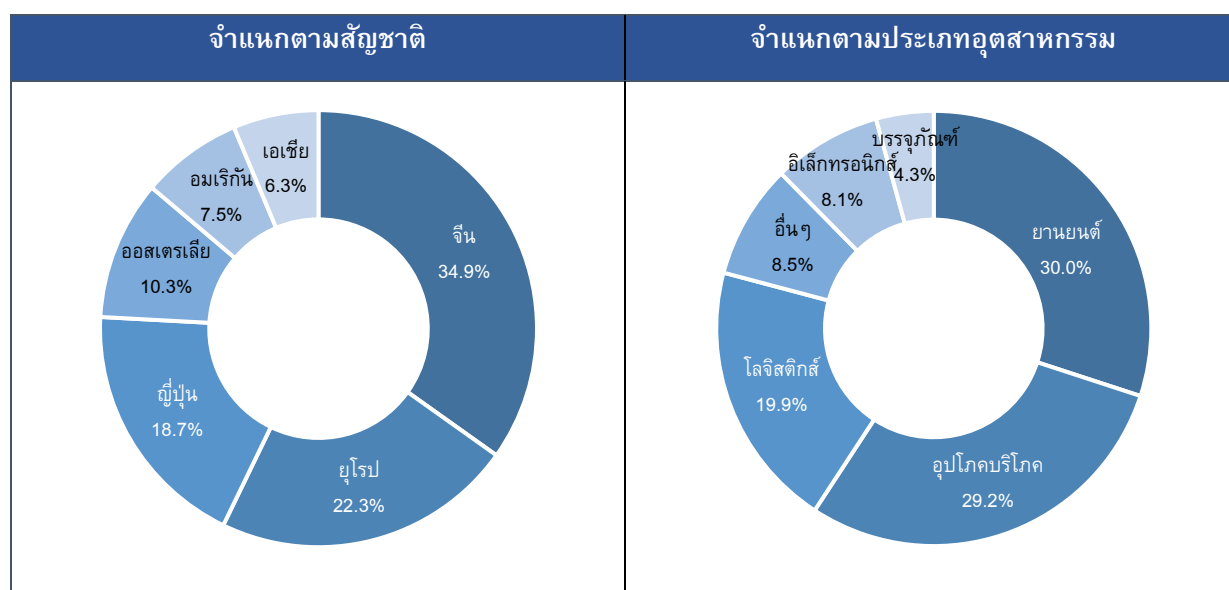
ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
โรงงานแบบ Attached Building	WHA ESIE1, ESIE, WHA CIE1, WHA SIL	189 – 210
โรงงานแบบ Detached Building	WHA ESIE1, ESIE, WHA SIL	164 - 193
คลังสินค้า	WHA LP1, WHA LP2, WHA LP4	147 - 150

หมายเหตุ ¹กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ณ วันที่ 4 มกราคม 2561 ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ณ วันที่ 24 ธันวาคม 2561 และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ณ วันที่ 14 ธันวาคม 2563

2.5.3 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

รายละเอียดข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำแนกได้ ดังต่อไปนี้

1) รายละเอียดของผู้เช่า¹



หมายเหตุ /1 คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวม

2) ข้อมูลผู้เช่าตามสัดส่วนพื้นที่เช่า 10 ลำดับแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	อัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวม	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	Saffron Living Co., Ltd.	9.4%	2568	จีน	อุปโภคบริโภค
2	Visy Packaging (Thailand) Co., Ltd.	4.3%	2567	ออสเตรเลีย	บรรจุภัณฑ์
3	DHL Supply Chain Co.,Ltd	3.9%	2566	เยอรมัน	โลจิสติกส์
4	Nippon Express Logistics	3.7%	2565	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์
5	ZF Lemforder (Thailand) Co.,Ltd	3.3%	2566	เยอรมัน	ยานยนต์
6	Happy Foam Co.,Ltd	3.0%	2565	จีน	อุปโภคบริโภค
7	Jelly Belly Candy Company (Thailand) Ltd.	2.8%	2577 ^{/1}	อเมริกัน	อุปโภคบริโภค
8	Nittsu Logistics (Thailand) Co., Ltd.	2.8%	2565	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์
9	NHK Antolin (Thailand) Co., Ltd.	2.3%	2567	ญี่ปุ่น	ยานยนต์
10	Kerry Logistics (Thailand) Co., Ltd.	2.3%	2565	จีน	โลจิสติกส์
	รวม	37.8%			

หมายเหตุ /1 Jelly Belly Candy Company (Thailand) Ltd. สัญญาปัจจุบัน 3 ปี รวม Commit to renew 3+3+3 (1 มีนาคม 2565 – 28 กุมภาพันธ์ 2577)

2.5.4 ช่องทางการจัดหาประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่าง ๆ และได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมในการบริหารและค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าตามอัตราที่กำหนดไว้ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมที่รับจากการบริหารให้กับบุคคลอื่น ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการประเมินผลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามที่ระบุใน หัวข้อ 12 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์

2.5.5 การจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติม

กองทรัสต์มีโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมผ่านสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

WHAID ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกแก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินในประเทศไทยประเภทอาคารโรงงานให้เช่า และ/หรือ อาคารคลังสินค้าของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) และ/หรือ บริษัทย่อยของ WHAID ในกรณีที่ WHAID และ/หรือ บริษัทย่อยของ WHAID มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าที่มีใช้ในการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน แก่ลูกค้าทั่วไป ตามปกติทางการค้า

โดย “บริษัทย่อย” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ก.จ. 17/2551 หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต และ “บริษัทย่อยของ WHAID” ไม่ให้หมายความถึงบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทย่อยของ WHAID ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งกลายเป็นบริษัทย่อยของ WHAID ภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้
- (2) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด และบริษัทย่อยของบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด

โดยการให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ จะไม่ใช้บังคับในกรณีที่ทำให้ WHAID หรือบริษัทย่อยของ WHAID ไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อผูกพันใดๆ หรือตกเป็นผู้ผิดนัดตามสัญญาซึ่ง WHAID หรือบริษัทย่อยของ WHAID ได้ทำไว้กับบุคคลใดๆ (ก) ก่อนวันลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือ (ข) ก่อนวันที่บริษัทดังกล่าวจะกลายมาเป็นบริษัทย่อยของ WHAID ตามที่ได้นิยามไว้ข้างต้น

2.6 การกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ HREIT เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT โดยจะช่วยให้กองทรัสต์ HREIT มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ดีขึ้น

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวรวมจำนวน 3,750 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

(1) กู้จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว 1,885 ล้านบาท (เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สิน)
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา โดย MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง
อายุสัญญาเงินกู้	3 ปีนับจากวันที่ในสัญญาเงินกู้
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1) นำสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บางส่วน ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจให้กับผู้ให้กู้ ซึ่งมีมูลค่าหลักประกันรวมไม่น้อยกว่า 2 เท่าของยอดเงินกู้ 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม 3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 4) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ol style="list-style-type: none"> 1) ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge) 2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตกลงว่า สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก 3) ผู้กู้จะให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt/Equity Ratio) ไม่เกิน 1.0 เท่า - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 6.5 เท่า (EBITDA = กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนหักดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าจัดจำหน่าย และไม่รวมการปรับปรุงรายการอื่นที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น รายการปรับปรุงจากการวัดค่าเงินลงทุน)

(2) กู้จากธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
วงเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาว 1,435 ล้านบาท (เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วน) วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินกู้ระยะยาว 430 ล้านบาท (เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3)
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา โดย MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง
อายุสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาว 40 เดือน วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินกู้ระยะยาว 3 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมเงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระเป็นรายไตรมาส ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	สิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มในครั้งที่ 3 นี้ และสิทธิการเช่าของทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT ที่ปราศจากภาระผูกพัน โดยมูลค่าหลักประกันตลอดอายุสัญญามีมูลค่ามากกว่า 2 เท่า ของยอดคงค้างสินเชื่อ ณ เวลาใดๆ การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน / การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ ประกันภัยและสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม / การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า / การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	1) ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge) 2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ “บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)”) ตกลงว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เบิกใช้เงินกู้ 3) ผู้กู้จะให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Interest Bearing Debt/Total Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 50 ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 6.5 เท่า
----------------------	--

โดยเมื่อรวมวงเงินกู้ทั้งหมด จะทำให้กองทรัสต์มีเงินกู้ระยะยาวรวม 3,750 ล้านบาท คิดเป็นประมาณ 31.86% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งระดับหนี้สินยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน ซึ่งกองทรัสต์ HREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ในระดับ BBB+ เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564

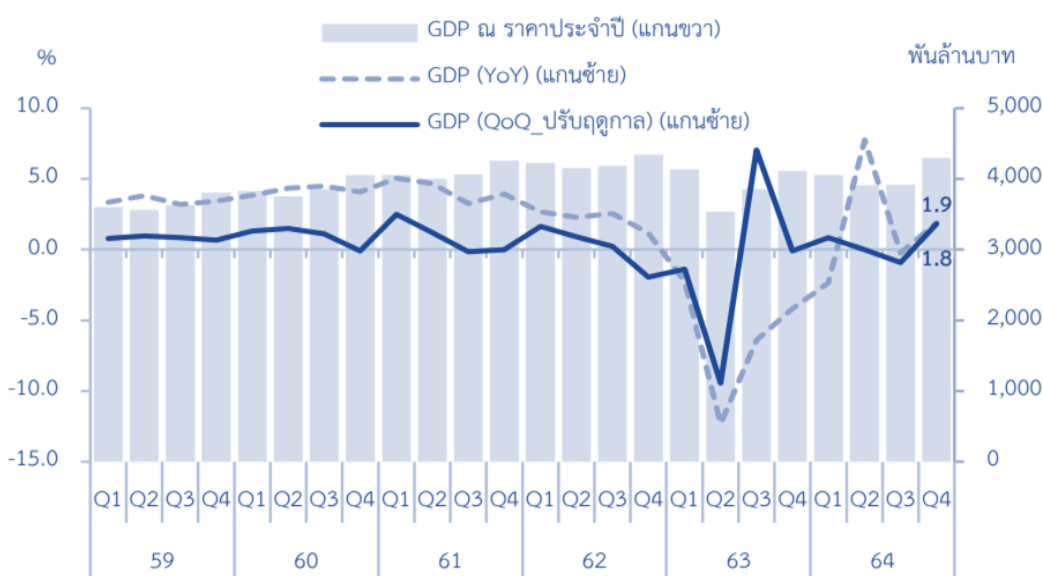
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 0.2 ในไตรมาสที่สามของปี 2564 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าและบริการ และการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวในเกณฑ์สูงและเร่งขึ้น การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวลดลง ด้านการผลิตสาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า และสาขาไฟฟ้า ก๊าซฯ กลับมาขยายตัว สาขาการขายส่ง และการขายปลีก การซ่อมฯ ขยายตัวต่อเนื่อง สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงชะลอตัว ส่วนสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร และสาขา การก่อสร้างลดลง

เศรษฐกิจไทยในปี 2565 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากฐานการขยายตัวที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำในปี 2564 โดยมีแรงขับเคลื่อนจากการขยายตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ แม้จะเผชิญกับการแพร่ระบาดของสายพันธุ์โอมิครอน แต่มีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อระบบสาธารณสุขอย่างจำกัดในช่วงไตรมาสแรกของปี 2565 และส่งผลให้ภาครัฐสามารถผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาดได้ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2565 ให้ขยายตัวได้ต่ำกว่าที่คาดไว้ อันเป็นผลจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ท่ามกลางการกลายพันธุ์ของไวรัส แรงกดดัน ด้านเงินเฟ้อจากการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลก รวมทั้งข้อจำกัดจากเงื่อนไขด้านฐานะทางการเงินของภาคครัวเรือนและธุรกิจ ความยืดหยุ่นของปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศ และความเสี่ยงจากความผันผวน ของเศรษฐกิจและการเงินโลกท่ามกลางแรงกดดันของอัตราเงินเฟ้อและปัญหาความขัดแย้งในเชิงภูมิรัฐศาสตร์

ภาพที่ 1 : ภาพรวมเศรษฐกิจไทย



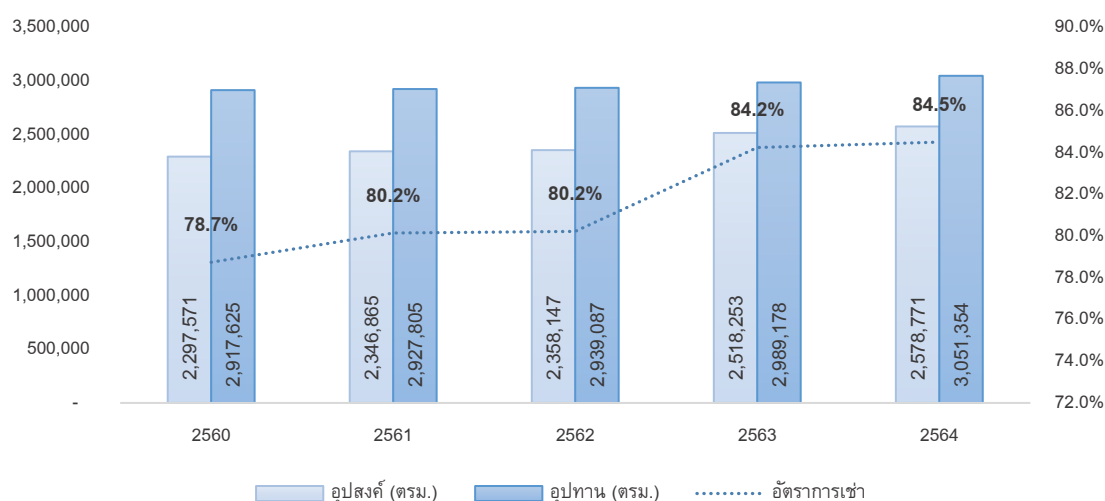
ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.2 สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

3.2.1 สภาพตลาดโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2564

1) โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพที่ 2 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย พ.ศ. 2560-2564



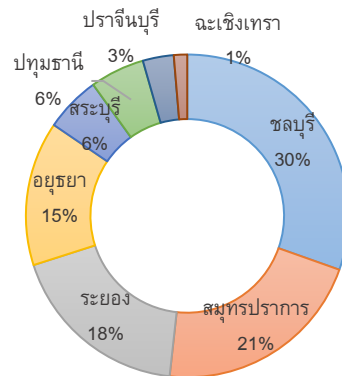
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ ปลายปี พ.ศ. 2564 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปมีทั้งสิ้น 3,051,354 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 62,176 ตารางเมตรซึ่งอยู่ในบริเวณจังหวัดชลบุรีและระยอง อุปทานในปี พ.ศ. 2564 มีจำนวนเพิ่มขึ้น จากปี พ.ศ. 2563 ที่มีอุปทานใหม่ประมาณ 50,091 ตารางเมตร

ณ ปลายปี พ.ศ. 2564 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 2,578,771 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 3,051,354 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2563 ประมาณ 60,518 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2564 อยู่ที่อัตราร้อยละ 84.5 ซึ่งมีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2563 ประมาณ ร้อยละ 0.3

อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดชลบุรี คิดเป็นร้อยละ 30 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดชลบุรีถือเป็นพื้นที่ที่มีความเจริญ และมีแนวโน้มในการเติบโต เป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรมปิโตรเคมี เครื่องใช้ไฟฟ้า อาหารและภาคส่วนอื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง อาทิเช่น การท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดชลบุรีเป็นจังหวัดที่มีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง) รองลงมาคือสมุทรปราการและระยอง ตามลำดับ

ภาพที่ 3 : อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย จำแนกตามจังหวัดที่ตั้ง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2564

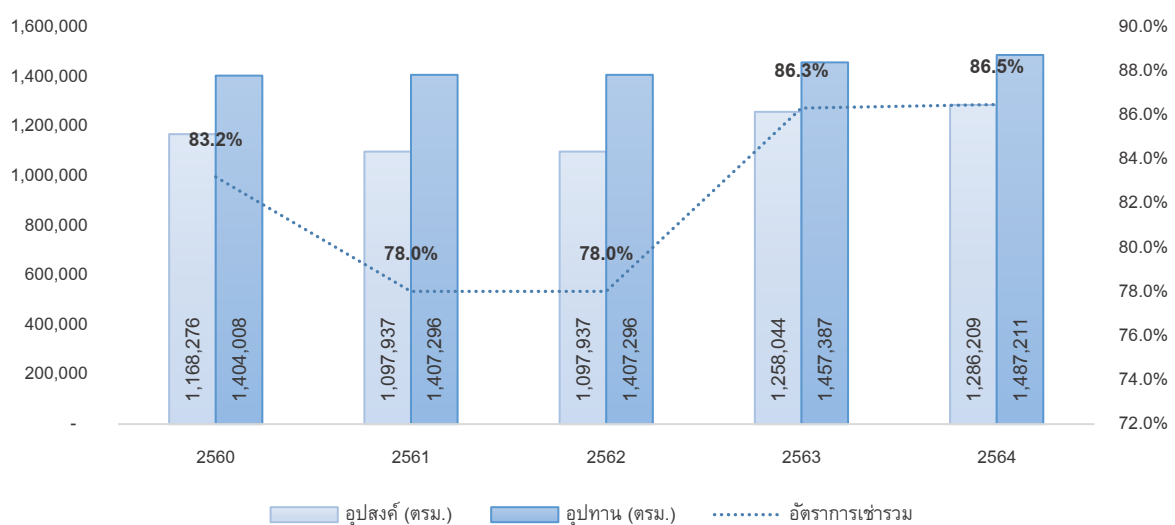


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

โดยทำเลที่นักลงทุนสนใจตั้งถิ่นฐานการผลิตหรือสนใจเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูป ยังคงเป็นทำเลบริเวณพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เนื่องจากนโยบาย การสนับสนุนจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาสนามบิน การพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูง และ ทำเรือขนาดใหญ่ เพื่รองรับการพัฒนาโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายสนใจเข้ามาเช่าพื้นที่ในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 และโครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3 ที่จะส่งผลเชิงบวกต่อระบบโลจิสติกส์ที่ครบวงจร และภาคอุตสาหกรรมของไทยที่จะ ขยายตัวเพิ่มขึ้นกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของอาเซียน

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ชลบุรี และระยอง

ภาพที่ 4 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณชลบุรีและระยอง



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานโรงงานสำเร็จรูปในบริเวณนี้เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเนื่องจากบริเวณจังหวัด

ชลบุรี และระยอง เป็น 2 จังหวัดที่ตั้งอยู่ในระเบียงเขตเศรษฐกิจพิเศษ (EEC) อีกทั้งบริเวณนี้ยังเป็นฐานการผลิตที่สำคัญ ทำให้ผู้พัฒนาโครงการสนใจพัฒนาโครงการบริเวณนี้ เนื่องจากเชื่อว่าบริเวณนี้จะมีความต้องการพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้น

ณ ปลายปี พ.ศ. 2564 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 1,487,211 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นสูงถึง 29,824 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ. 2562 ไม่ปรากฏอุปทานใหม่ ปี พ.ศ. 2563 พบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น 50,091 ตารางเมตร โดยพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณจังหวัดชลบุรีร้อยละ 62 ในส่วนของจังหวัดระยองอยู่ที่ร้อยละ 38 ณ ปลายปี พ.ศ.2564 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 1,286,209 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 1,487,211 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ที่ร้อยละ 86.5 ซึ่งเป็นอัตราการเช่าที่มีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นเล็กน้อย จากเดิมในปีพ.ศ. 2563 ที่อัตราการเช่าร้อยละ 86.3 ค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าโรงงานสำเร็จรูปบริเวณนี้ ต่อปี (annual take-up) อยู่ที่ปีละประมาณ 39,854 ตารางเมตร

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณสระบุรีและอยุธยา

ภาพที่ 5 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในสระบุรีและอยุธยา พ.ศ. 2560-2564



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

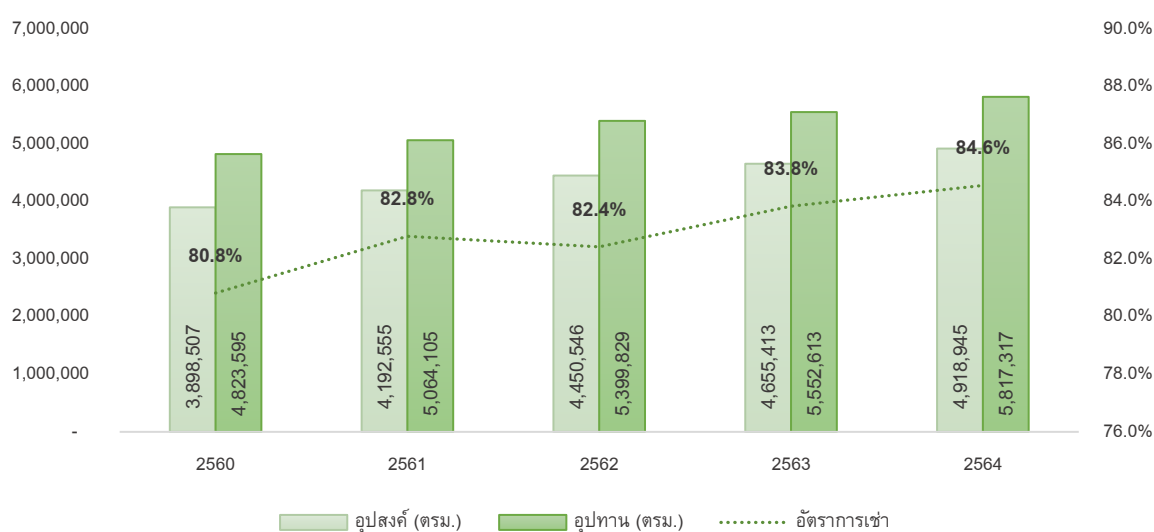
บริเวณสระบุรีเป็นฐานการผลิตอุตสาหกรรมโลหะ อุตสาหกรรมการเกษตร อุตสาหกรรมโลหะ และอุตสาหกรรมอาหาร ส่วนบริเวณจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นบริเวณที่เป็นฐานการผลิตอีกบริเวณหนึ่งเนื่องจากบริเวณนี้เป็นบริเวณที่เป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก

ณ ปลายปี พ.ศ. 2564 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 611,323 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2563 ทั้งหมด 4,100 ตารางเมตร ทั้งนี้พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณจังหวัดอยุธยา ร้อยละ 72 ในส่วนของจังหวัดสระบุรีอยู่ที่ร้อยละ 28

จังหวัดอยุธยาเป็นจังหวัดที่มีอุปสงค์โรงงานสำเร็จรูปมากที่สุด อยู่ที่ประมาณ 323,944 ตารางเมตร และ อุปสงค์ที่สระบุรีอยู่ที่ประมาณ 131,316 ตารางเมตร ในส่วนของ อัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงที่สุด คือ จังหวัดสระบุรี อยู่ในอัตราร้อยละ 77.1 ในส่วนของอยุธยาอยู่ใน อัตราส่วนร้อยละ 73.5

2) คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

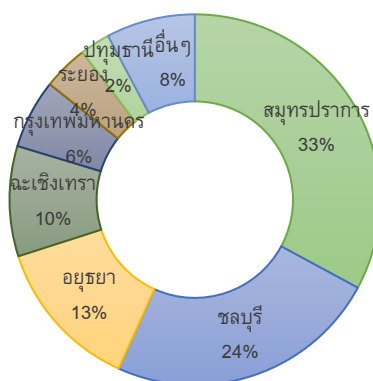
ภาพที่ 6 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย พ.ศ. 2560-2564



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ณ ปลายปี พ.ศ. 2564 อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปมีทั้งสิ้น 5,817,317 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 264,704 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในสองพื้นที่หลัก คือ พื้นที่สุวรรณภูมิและบางปะกง

ภาพที่ 7 : อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย จำแนกตามจังหวัดที่ตั้ง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2564

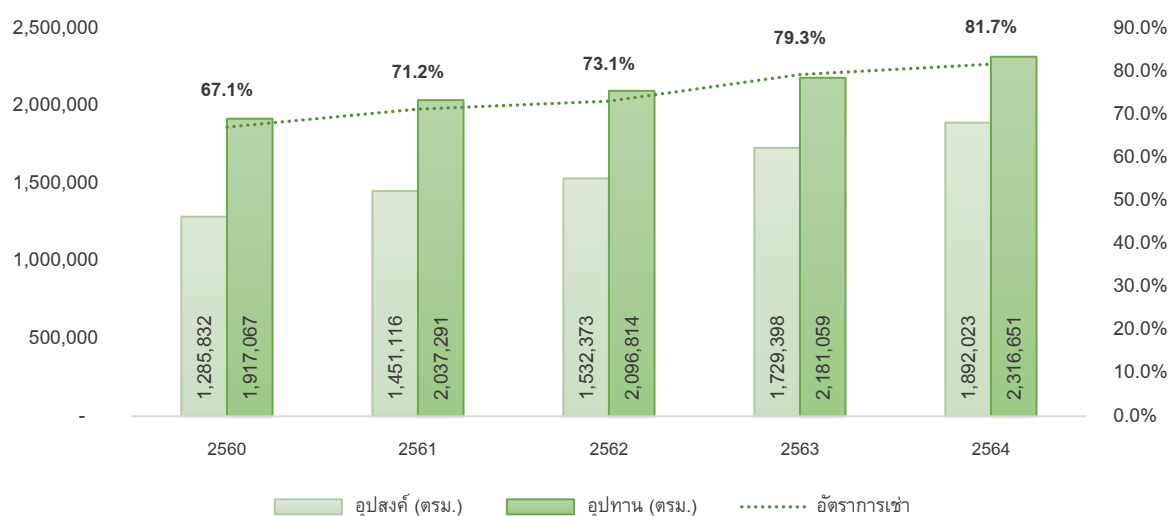


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
หมายเหตุ: อื่นๆ ได้แก่ ขอนแก่น ลำพูน ปราจีนบุรี สระบุรี สุราษฎร์ธานี สมุทรสาคร และนนทบุรี

ณ ปลายปีพ.ศ. 2564 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปถูกเช่าไปแล้วประมาณ 4,918,945 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 5,817,317 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2563 ประมาณ 263,532 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในปี พ.ศ. 2564 อยู่ที่อัตราร้อยละ 84.6 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2563 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 83.8

ตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณพื้นที่ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา

ภาพที่ 8 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จังหวัดชลบุรีเป็นจังหวัดที่มีอุปสงค์คลังสินค้ามากที่สุด อยู่ที่ประมาณ 1,103,400 ตารางเมตร รองลงมาคือ จังหวัดฉะเชิงเทรา อุปสงค์อยู่ที่ประมาณ 565,658 ตารางเมตร และอุปสงค์ที่ระยองอยู่ที่ประมาณ 222,965 ตารางเมตร ในส่วนของอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงสุด คือ จังหวัดระยอง อยู่ในอัตราร้อยละ 97.4 รองลงมาคือ จังหวัดฉะเชิงเทรา และ จังหวัดชลบุรี อยู่ในอัตราส่วนร้อยละ 81.7 และ 79.1 ตามลำดับ ณ ปลายปี พ.ศ. 2564 จำนวนอุปสงค์พื้นที่เช่าคลังสินค้าเพิ่มขึ้นกว่า 162,625 ตารางเมตร เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2563

ณ ปลายปี พ.ศ. 2564 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้น 1,892,023 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั้งสิ้น 2,316,651 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 81.7 ซึ่งอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2563 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 79.3 โดยมีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2563 ประมาณ 162,625 ตารางเมตร โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าบริเวณนี้ต่อปี ย้อนหลัง 5 ปี (annual take up) อยู่ที่ปีละประมาณ 141,427 ตารางเมตร

3.2.2 แนวโน้มของภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2564 มีแนวโน้มทรงตัว เมื่อพิจารณาถึงจำนวนพื้นที่ให้เช่าหรืออุปทานพบว่าปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อยตามทิศทางการตลาด และทิศทางการดำเนินการก่อสร้างพื้นฐานของภาครัฐ โดยเฉพาะโครงการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ อีอีซี ทั้งนี้หากพิจารณาถึงมูลค่าการลงทุนทางตรงจากต่างชาติ (FDI) ในปี 2564 ที่ผ่านมามีมูลค่าเงินลงทุนจากต่างชาติยังคงเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและมูลค่าการลงทุนอันเนื่องมาจากภาวะสงครามทางการค้าระหว่างจีนและสหรัฐในปีก่อนหน้า โดยมีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ได้รับอนุมัติในหมวดอิเล็กทรอนิกส์สูงสุดประมาณร้อยละ 23.82 แม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อธุรกิจท่องเที่ยวและการโรงแรม แต่การที่รัฐบาลเริ่มมีการอนุญาตให้ผู้คนสามารถเดินทางข้ามแดนได้ในรูปแบบ TEST & GO จะช่วยส่งผลให้การขับเคลื่อนเศรษฐกิจเป็นไปด้วยดี และจะช่วยกระตุ้นเม็ดเงินการลงทุนเข้ามายังภาคอุตสาหกรรมลำดับถัดไป จากภาพรวมการผลิตในเดือนธันวาคม 2564 พบว่าการผลิตยานยนต์และแผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์มีจำนวนเพิ่มขึ้นประมาณ ร้อยละ 9.15 และ 14.24 ซึ่งอาจส่งผลในแง่บวกกับธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในระยะถัดไป ทำให้ที่นักลงทุนสนใจตั้งถิ่นฐานการผลิตหรือสนใจเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูป ยังคงเป็นทำเลบริเวณพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เนื่องจากนโยบายการสนับสนุนจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาสนามบิน การพัฒนารถไฟความเร็วสูง และท่าเรือขนาดใหญ่ เพื่รองรับการพัฒนาโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายสนใจเข้ามาเช่าพื้นที่ในบริเวณนี้เป็นจำนวนมาก

สำหรับภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี 2564-2565 มีแนวโน้มฟื้นตัว มีความต้องการพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นแม้ว่าเหตุการณ์ โควิด-19 จะขยายตัวต่อเนื่อง แต่การกระจายตัวของวัคซีนในปัจจุบันทั้งในไทยและต่างประเทศเป็นตัวกระตุ้นการกลับตัวของเศรษฐกิจ ทำให้ประเทศคู่ค้าของไทยเริ่มมีความต้องการสินค้ามากขึ้น ภาคการส่งออกนำเข้าจึงมีการเติบโตขึ้น ทั้งนี้การลงทุนจากต่างประเทศของภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจพาณิชย์ อิเล็กทรอนิกส์ บีโตร์เคมี อาหาร และการแพทย์และสุขภาพ มีการลงทุนที่เพิ่มสูง คาดว่าจะส่งผลต่ออุปสงค์คลังสินค้าในอนาคต การขยายตัวของฐานการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าของต่างประเทศในไทยยังคงเป็นอีกปัจจัยสำคัญในการผลักดันความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าในอนาคต บริเวณพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่เป็นนโยบายที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็น การพัฒนาสนามบิน การพัฒนารถไฟความเร็วสูง และท่าเรือขนาดใหญ่ ยังคงเป็นการส่งเสริมให้ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปมีแนวโน้มที่ดีขึ้น สืบเนื่องมาจากระบบโลจิสติกส์ที่ครบวงจรและภาคอุตสาหกรรมของไทยที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของอาเซียน

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัท เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัท นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าวการที่บริษัท ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อนึ่ง บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัทฯ ได้มอบหมายนโยบายให้แก่ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวตามธุรกิจปกติ ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ การจัดเก็บรายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากบริษัทไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หาก WHAID ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากันหรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจ

ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ 3 ปีและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน WHAID บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

- 4.1.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญการหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการทำงานของหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

- 4.1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะทำกับเจ้าของทรัพย์สินทุกรายนั้น จะมีกำหนดเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะให้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่ผู้ให้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม โดยมีการกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุสำหรับทรัพย์สินไปอีก 30 ปี และค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า เป็นจำนวน 505.50 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก จำนวน 101.10 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง จำนวน 30.33 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง และจำนวน 79.75 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สาม ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถระดมทุนได้เพียงพอตามค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ หรือจากสาเหตุอื่นใดก็ดีที่อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของผู้ให้เช่า หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลาย หรือพินิจกิจการของผู้ให้เช่า เป็นต้น

อย่างไรก็ดี ในการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ กองทรัสต์สามารถตัดสินใจใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้โดยการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าในปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาเช่า ดังนั้น กองทรัสต์มีระยะเวลาพอสมควรในการพิจารณาการระดมทุนได้อย่างเพียงพอ กล่าวคือ ประมาณ 5 – 10 ปีเพื่อหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าและค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุตามจำนวนข้างต้น ไม่ว่าจะเป็นเงินกู้ และ/หรือ เงินทุน และ/หรือ เก็บเงินสะสมจากการดำเนินงาน โดยหากในเวลาดังกล่าว กองทรัสต์เห็นสมควรใช้การระดมทุนเพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเก็บเงินสะสมจากการดำเนินงาน อาจมีผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ สัดส่วนภาระหนี้ และ/หรือ ประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับ

นอกจากนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวจากสาเหตุอื่นดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้ผู้ให้เช่าทุกรายให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดให้ผู้ให้เช่านำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับกองทรัสต์โดยมีวงเงินจำนองในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือในกรณีที่มีการกำหนดวงเงินจำนองไว้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้กำหนดวงเงินจำนองในจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในการนี้ สำหรับกรณีที่กฎหมายกำหนดวงเงินจำนองสูงสุดไว้สำหรับที่ดินแปลงใดทุก ๆ 10 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า คู่สัญญาตกลงดำเนินการเพิ่มวงเงินจำนองให้เท่ากับจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ณ ขณะนั้นๆ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของ

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้ โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์จากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย

ซึ่งหากเกิดกรณีดังกล่าวข้างต้นและผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ บังคับจำนวนทรัพย์สินที่จำนวนภายใต้สัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ

ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนวนในวงเงินจำนวน (ซึ่งอาจต่ำกว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง) อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนวน กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้นจากผู้ให้เช่า ในฐานะเจ้าหนี้ไม่มีประกัน ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการ และ/หรือ ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

4.1.4 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ WHAID โดย WHAID ถือหุ้นของบริษัท ร้อยละ 99.99 และ WHAID ยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัท กำหนด นอกจากนี้ WHAID และกลุ่มบริษัท WHAID ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

นอกจากนี้เนื่องจาก WHAID และเจ้าของทรัพย์สินอื่นที่เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/โลจิสติกส์พาร์คเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ WHAID ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเทรียล (“HPF”) อีกด้วย WHAID จะทำหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของ HPF ซึ่งมีลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้บทบาทต่างๆ ของ WHAID ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เช่า มาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัท ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ WHAID ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAID ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีส่วนได้ส่วนเสียที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) WHAID จะเสนอทรัพย์สินที่วางทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

4.1.5 ความเสี่ยงที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์จะต้องวางเงินประกันการเช่าตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทรัสต์ และสำหรับผู้เช่าส่วนใหญ่กองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้นๆ ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี อาจมีสัญญากับผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญาและกองทรัสต์ไม่มีสิทธิรับเงินประกันตามสัญญาเช่า ซึ่งอาจเกิดขึ้นภายหลังจากช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าจากเจ้าของทรัพย์สิน

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 3-6 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่

4.1.6 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจาก
คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ
กองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่า
ทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุน
และการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพัน
ให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือ
เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มี
สิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม แต่เหตุผิด
สัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้
เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตาม
ข้อกำหนดของสัญญา หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น
กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการ
ดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะ
เสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ
นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้
กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษา
ของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายใน
ระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ
นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ
กองทรัสต์ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม
แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่
เจ้าของทรัพย์สินปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการ
เช่าดังกล่าว รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่า
ทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่ง
พิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการ
เลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ ทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์
และเจ้าของทรัพย์สินสิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้
กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่า
เช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการนิคม
อุตสาหกรรม/ตบปบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทน
ของกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทรัสต์มีโอกา
สได้รับการชดเชยจากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จึงจัดให้มีการ
ดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินกับผู้ให้

เชื่อว่า หากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ บังคับจำหน่ายทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่า จะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงิน หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาด ประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจ ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

นอกจากนี้ หาก WHAID ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการไม่ตรงส่วน การถือหน่วยทรัสต์จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปฏิบัติผิดเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ยตามที่ กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือหากเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ (ซึ่งเหตุผิดนัด รวมถึงกรณีที่ WHAID และ/หรือ บริษัทในเครือของ WHAID มิได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์) อาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิ เรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับ ตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็น หลักประกันเงินกู้ เป็นต้น ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่ มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและ จะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

- 4.1.7 ความเสี่ยงจากความเสียหายจากการติดตั้งหรือดัดแปลงอุปกรณ์ Solar Rooftop และประกอบ กิจกรรมโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่ายของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

เนื่องจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) (“WHAUP”) ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยที่ WHAID ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 70.45 และได้เช่าช่วงพื้นที่บนหลังคาของ ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันบางส่วน เพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการโครงการผลิต ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา อยู่ระหว่างการพัฒนาธุรกิจเกี่ยวกับโครงการผลิต ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาและจะการดัดแปลงหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop บนหลังคาที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ การดำเนินการดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความเสียหาย ต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

เพื่อลดความเสี่ยงจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว WHAUP ตกลงที่จะจัดให้มี ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินขณะติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop (Contractor All Risk Insurance) เพื่อประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์โดยประกันดังกล่าว ครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างการดำเนินการติดตั้งอุปกรณ์หรือดัดแปลง หลังคารวมถึงมีการจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance) แก่ โครงการ Solar Rooftop และประกันภัยรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) อีกด้วย อย่างไรก็ตามหากมูลค่าความเสียหายดังกล่าวสูงกว่าวงเงินประกันหรืออยู่นอกเหนือกรมธรรม์

ประกันภัย WHAUP ในฐานะผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

นอกจากนี้ แม้ว่าผู้เช่าพื้นที่จะได้ยินยอมให้ WHAUP เข้าใช้ประโยชน์หลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop ซึ่งกองทรัสต์จะได้แจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทราบถึงการติดตั้งอุปกรณ์เพื่อประกอบกิจการโครงการดังกล่าวในอนาคต การประกอบกิจการโครงการดังกล่าวอาจกระทบต่อการใช้อยู่พื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่อาคารซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาซึ่งจะส่งผลกระทบในด้านลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

4.1.8 ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ที่เป็นประเภทอาคารโรงงานแบบ Detached Building บางแปลง ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1) ให้สิทธิผู้เช่าพื้นที่ในการต่อขยายอาคารบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม กล่าวคือ พื้นที่แปลงที่ดิน (Plot of Land) สำหรับที่ดินและอาคารโรงงานประกอบไปด้วยพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติม (Unexpanded Leased Area) และพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ซึ่งเป็นที่ดินเปล่าที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถร้องขอให้บริษัท บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“WHA ESIE”) ก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) โดยหากมีการใช้สิทธิดังกล่าว WHA ESIE จะทำการก่อสร้างและเก็บค่าเช่าพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม ณ วันที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ กองทรัสต์เช่าลงทุนในสิทธิการเช่าเฉพาะพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติมเท่านั้น โดยพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ยังเป็นของบริษัท WHAESIE เนื่องจากพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าวยังไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ใดๆ

เจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า และ/หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างมีสิทธิผ่าน เข้า-ออก พื้นที่เช่าที่ติดกันเพื่อเข้าไปดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของกองทรัสต์ซึ่งผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องการใช้สิทธิในพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมนั้น ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ดังนั้น เมื่อเจ้าของทรัพย์สินได้รับแจ้งจากผู้เช่าพื้นที่ให้มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของกองทรัสต์บนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมนั้น การดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าวอาจกระทบต่อการใช้อยู่ของผู้เช่าพื้นที่และก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินกระทำผิดกฎหมาย ฎระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้ดำเนินการก่อสร้างจะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Contractor All Risk Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างดังกล่าว

เมื่อการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) แล้วเสร็จ WHA ESIE จะยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) นี้ และ

กองทรัสต์ยังจะไม่ได้รับประโยชน์จากอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) จนกว่ากองทรัสต์จะได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่ง WHA ESIE ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการลงทุนในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป

4.1.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์มีภาระหนี้สินจากกู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 3,750 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 31.86 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ HREIT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อลดต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอม้วนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.1.10 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ

การให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์

สต็อกส์พาร์คประกาศใช้ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ อาทิเช่น การให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งรวมถึงน้ำเพื่ออุตสาหกรรมและบริการบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม ผู้พัฒนาโครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม หรือผู้พัฒนาโครงการโลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) หรือบุคคลอื่นใดที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนด บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค หรือบุคคลอื่นที่ให้สัญญากับผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค หรือบุคคลอื่นนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้ผู้ให้บริการหยุดการให้บริการใดๆ ต่อผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

4.1.11 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ

เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละครั้ง โดยกำหนดอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้แบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า ในระหว่างช่วงเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ก็จะดำเนินการผ่านผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการหาผู้เช่าเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่า อย่างไรก็ตาม หากครบกำหนดตามช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าแล้ว กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าได้จนเต็มพื้นที่ อาจทำให้กองทรัสต์มีรายได้ลดลงจากการขาดการชดเชยรายได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนของกองทรัสต์ได้

4.1.12 ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการ

ในอนาคต ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อาจทำให้กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องปล่อยเช่าพื้นที่ว่างในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราที่ได้รับชดเชยรายได้ หรือปรับลดอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาในผู้เช่าบางรายจนต่ำกว่าอัตราที่ได้รับชดเชยรายได้ เพื่อรักษาอัตราการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้รวมของกองทรัสต์ เมื่อเทียบกับรายได้ที่รวมการชดเชยรายได้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ดังกล่าว เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าโดยชดเชยส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ หากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำ เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในแต่ละครั้ง (“ระยะเวลาชดเชยรายได้”) โดยกำหนดอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้และอัตราค่าเช่าขั้นต่ำแบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ตามมาจากการชดเชยรายได้ในรูปแบบดังกล่าว เนื่องจากการชดเชยค่าเช่าโดยการชำระส่วนขาดนั้น อาจทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการจัดหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมด้วยอัตราค่าเช่าที่ต่ำลงเพื่อรักษาอัตราการเช่าของกองทรัสต์ไว้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน มีหน้าที่ชดเชยเพียงส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กำหนด

การเสนออัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราชดเชยรายได้ ซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของพื้นที่เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่ารวมของทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าของกองทรัสต์ และอาจเป็นการสร้างการแข่งขันด้านราคาในตลาดโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าได้ นอกจากนี้ การเสนออัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ให้กับผู้เช่าบางราย อาจเกิดผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์รายปัจจุบัน ซึ่งอาจมีความต้องการขอลดค่าเช่าหรือต่ออายุสัญญาเช่าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำลง ซึ่งแม้อัตราการเช่าจะอยู่ในระดับสูง รายได้โดยรวมของกองทรัสต์ในอนาคตก็อาจลดลงกว่าในปัจจุบัน นอกจากนี้ หากกองทรัสต์ทำสัญญากับผู้เช่าในช่วงใกล้ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ในราคาที่ต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำที่กำหนด อาจส่งผลให้เมื่อพ้นระยะเวลาที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยรายได้ส่วนขาดแล้ว กองทรัสต์มีรายได้ลดลงจากเดิมหรือเสียโอกาสที่จะนำห้องที่ติดสัญญาเช่าแล้วนั้น ให้เช่าแก่ลูกค้ารายอื่นที่อาจมีอัตราค่าเช่าสูงกว่า เนื่องจากสัญญาเช่ามาตรฐานเป็นสัญญาระยะเวลา 3 ปี

อย่างไรก็ตาม ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและแนวทางในการกำกับดูแลและติดตามผลการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นไปอย่างเหมาะสมกับสภาวะการณ์ และมีความสมดุลกับอัตราการเช่า เทียบเคียงกับทรัพย์สินในประเภทอุตสาหกรรมเดียวกัน ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ อาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการธุรกิจ การดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ปาร์ค ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรี

ระยอง และ สระบุรี ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม เป็นหนึ่งในจุดศูนย์กลางของอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และมีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี นอกจากนี้ การที่ WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เข้ามาเป็นระยะเวลาพอสมควร จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

4.2.2 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่ประมาณร้อยละ 24.7 ของพื้นที่ปล่อยเช่ารวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีผู้เช่ารายใหญ่ที่สุดคิดเป็นประมาณร้อยละ 9.4 ของพื้นที่ปล่อยเช่ารวมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น หากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญา จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ประกอบกับลักษณะของผู้เช่าตามสัญญาเช่าอาจมีการกระจุกตัวในด้านอุตสาหกรรม และสัญชาติของผู้เช่าบางส่วน โดยผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการประกอบธุรกิจ ยานยนต์ สินค้าอุปโภคบริโภค และ โลจิสติกส์ คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ปล่อยเช่าประมาณร้อยละ 30.0 ร้อยละ 29.2 และร้อยละ 19.9 ตามลำดับ และผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าจากประเทศ จีน สหภาพยุโรป และญี่ปุ่น คิดเป็นอัตราส่วนประมาณร้อยละ 34.9 ร้อยละ 22.3 และร้อยละ 18.7 ตามลำดับ ซึ่งหากเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรมหรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวข้องความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือการยกเลิกสัญญาของผู้เช่าดังกล่าวซึ่งมีการพึ่งพิงกับอุตสาหกรรมและผู้เช่าบางกลุ่มในสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ เชื่อว่าโครงสร้างอุตสาหกรรมของประเทศไทยได้มีการวางระบบโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ที่มีการพัฒนาไปค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับประเทศใกล้เคียง และยังคงมีศักยภาพในการลงทุนและยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้าย และ/หรือขยายฐานการประกอบธุรกิจ ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่จะไม่สามารถชำระค่าเช่ายกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาในเวลาเดียวกัน รวมถึงโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่ทุกรายจะได้รับผลกระทบจากโครงสร้างอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนไปในช่วงเวลาเดียวกันและส่งผลทางลบต่อกองทรัสต์น่าจะเป็นไปได้น้อย

4.2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนี้เป็นสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าเนื่องจากช่วงระยะเวลาเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่าในการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) กับผู้เช่าส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปีทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุด

สัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพียงเท่านั้น นอกจากนี้เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าระยะสั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์ได้

- 4.2.4 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดทำโดยหรือในนามของบริษัทฯ และเจ้าของทรัพย์สิน รวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วย ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตาม นอกจากนี้ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินอาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเน การประมาณการ และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต อื่นๆ ที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และมีปัจจัยอื่นๆ ที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยนัยในข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต

การประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นความเห็น ว่าจะโดยชัดแจ้งหรือโดยนัยเกี่ยวกับราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในอนาคต หรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ เมื่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว นอกจากนี้ ข้อมูลดังกล่าวไม่ได้เป็นการรวบรวมเอาข้อมูลทั้งหมดที่อาจจะจำเป็นหรือเป็นที่ต้องการเพื่อใช้สำหรับการประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การลงทุนในกองทรัสต์หรือในหน่วยทรัสต์ได้อย่างครบถ้วน รวมทั้งข้อมูลและรายการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้ให้สิทธิหรือเสนอทางแก้ไขแก่ผู้ลงทุนหรือบุคคลอื่นใดและไม่ได้ประสงค์ให้เกิดหรือไม่ควรที่จะนำไปตีความเป็นรูปแบบใดๆ ที่เป็นการประกันฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์หรือเป็นข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นใด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการสอบถามข้อสมมติฐานที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ว่ามีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายอื่นๆ จะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์ขายสิทธิในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้กำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์

ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว หรืออาจจะต่ำกว่ามูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายสิทธิในทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

- 4.2.5 ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น

กองทรัสต์อาจเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม การกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะขึ้นกับปัจจัยหลายประการ อาทิเช่น สภาวะทางเศรษฐกิจ ภาวะตลาดทุนอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เทียบเคียงกันได้ อัตราผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่ใกล้เคียงกัน ณ ขณะนั้น และความต้องการของนักลงทุน

ทั้งนี้ เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปีแรกจะอ้างอิงจากมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่มูลค่าทรัพย์สินในปีต่อไปจะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งหากมูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระในปีต่อไป กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินเนื่องจากมูลค่าทางบัญชี และทำให้มูลค่าหน่วยลงทุน (NAV) ของกองทรัสต์ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าวเป็นการขาดทุนที่เปิดเผยตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด โดยกองทรัสต์จะบันทึกบัญชีจากรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และมีผลต่อกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนส่วนหนึ่งเป็นเงินปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และบางส่วนเป็นเงินจากการลดทุนเพื่อจ่ายเงินคืนทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 4.2.6 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

- 4.2.7 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีอายุเฉลี่ยประมาณ 8.9 ปี โดยทรัพย์สินดังกล่าวสามารถจำแนกตามช่วงอายุได้ดังนี้ อายุน้อยกว่า 5 ปีร้อยละ 2.2 อายุประมาณ 5-7 ปี ร้อยละ 0.4 อายุประมาณ 7-10 ปี ร้อยละ 83.7 อายุประมาณ 10 – 15 ปี ร้อยละ 12.1 และอายุมากกว่า 15 ปี ร้อยละ 1.6

ในกรณีที่ทางกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลงหรือบางอาคารที่อายุมากกว่า 10 ปีในปัจจุบันอาจมีสภาพด้อยลงมากกว่าอาคารอื่น หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัย ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่า 30 ปี และสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปีได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาสภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่า 30 ปีและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นทุกๆ 6 – 20 ปี บริษัทฯ จะมีการวางแผนในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 4.2.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

กองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน และผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมของแต่ละฝ่ายอย่างถูกต้อง หากกองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงทอดใดทอดหนึ่งไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบดังต่อไปนี้

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับใบอนุญาตหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ กองทรัสต์จะไม่สามารถใช้ที่ดินหรือประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

สำหรับในกรณีของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงนั้น หากเกิดกรณีดังกล่าว ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งจะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้ อนึ่ง ในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมาย เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลงซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้เจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่ได้จัดทำ และจะทำขึ้นกับเจ้าของทรัพย์สิน โดยเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

อย่างไรก็ดี โอกาสที่กองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงทอดทิ้งทอดหนึ่ง ไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกตามที่ได้กล่าวข้างต้นมีโอกาสดังกล่าวเกิดขึ้นได้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากในทางปฏิบัติ กองทรัสต์ เจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแบบท้ายใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงข้อบังคับคณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น ต้องดำเนินการประกอบกิจการตามประเภท ชนิด หรือขนาดตามที่ได้รับอนุญาต หรือการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย อนึ่ง ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม และการดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมจะใช้ระยะเวลาประมาณ 15-30 วัน โดยในการขอต่ออายุใบอนุญาตผู้รับใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนวันที่ยื่นการอนุญาตสิ้นอายุไม่น้อยกว่า 1 เดือน

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง หรือ สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้มีมาตรการจำกัดการเดินทางชั่วคราว
- (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ
- (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ
- (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- (11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ
- (14) ความไม่เพียงพอของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- (15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง
- (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า

- (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะทำการตรวจสอบ
- (21) เหตุสุทธิตัว ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ และ
- (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวและส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทย ซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

4.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ซึ่งการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง อย่างไรก็ตามเนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวอาจมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งปีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดี ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสถานะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่า สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

4.3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกฎหมายหรือการลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

4.3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะคำนวณแบ่งตามสัดส่วนของเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ โดยคำนวณส่วนของกองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ ตามหลักการคำนวณที่กำหนดในสัญญาเช่า อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ดินของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจาก การเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

4.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- (1) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- (2) การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- (3) การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- (4) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- (5) การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- (6) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- (7) การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- (8) ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้และ
- (9) ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

4.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหาย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าว กรณีมีเหตุการณ์ร้ายแรง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ หรืออาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายจากการประกันภัยอย่างเพียงพอ หากวงเงินเอาประกันภัย และ/หรือ เงินสินไหมที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวไม่เพียงพอ และ/หรือเกิดความล่าช้า กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่

เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้อุปประกันภัยรวมและผู้รับประโยชน์ร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)) เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ได้รับการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance)

เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ทางบริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดท่างเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

4.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัสต์ดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือจากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Insurance) ด้วย

ในปี 2554 ประเทศไทยได้ประสบปัญหาอุทกภัยซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจและสังคมในวงกว้าง โดยปัญหาอุทกภัยเป็นปัญหาซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และอาจมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยเหตุอุทกภัยอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินหรืออาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการต่างๆ ที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบันพิจารณาเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือความเสียหายบนทรัพย์สินอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้มีความแตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ทรัสต์หลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมิได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554 เนื่องจากมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่สูงจากระดับน้ำทะเลพอสมควร (อาทิ เช่น นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด (WHA ESIE) ประมาณ 126 – 134 เมตรจากระดับน้ำทะเล) และได้ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ซึ่งมีความเสี่ยงภัยต่อสถานการณ์อุทกภัยสูงหรือมีสถานการณ์อุทกภัยเกิดขึ้นสม่ำเสมอ อีกทั้งก่อสร้างบนพื้นที่ดินที่ถมสูงกว่าบริเวณข้างเคียง นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สินได้ออกแบบระบบระบายน้ำภายในนิคมอุตสาหกรรมให้ใช้รางระบายน้ำขนาดใหญ่ และพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมมีความลาดชันที่ช่วยให้การระบายน้ำเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ทั้งนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในโครงการดังกล่าวโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัย

ของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัย (มีการจำกัดวงเงินไม่เกิน ร้อยละ 30 ของจำนวนเงินเอาประกันภัยต่อสถานที่เอาประกันภัยต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย) และโดยระบุผู้เช่า ผู้ให้เช่า และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัย

5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ